

山形県不動産市場動向 に関するアンケート調査結果

第3回調査（令和2年10月1日時点）

令和2年12月

公益社団法人 山形県宅地建物取引業協会

一般社団法人 山形県不動産鑑定士協会

目 次

〔1〕 山形県不動産市場動向調査の概要	1
1. アンケート調査の概要	1
2. 動向判断指数（D I）等について	2
3. アンケート調査票	3
〔2〕 アンケート集計結果	4
1. 調査結果の概要と動向判断指数（D I）による分析	4
（1）調査結果の概要	4
（2）動向判断指数（D I）による分析	6
2. 設問ごとの回答内訳	9
問1 1年前（R1.10.1時点）の地価との比較	9
問2 1年後（R3.10.1時点）の地価の予測	10
問3 1年前（R1.10.1時点）の取引件数との比較	11
問4 1年後（R3.10.1時点）の取引件数の予測	12
問5 1年前（R1.10.1時点）の賃料との比較	13

〔1〕山形県不動産市場動向調査の概要

1. アンケート調査の概要

公益社団法人山形県宅地建物取引業協会及び一般社団法人山形県不動産鑑定士協会の共同で、令和元年10月1日から令和2年10月1日（第3回調査時点）までの1年間の不動産市場の推移に関する実感と、この先1年間（R2.10.1～R3.10.1）の市場動向に関する予測、不動産市場の特徴的な動き、その他意見等についてアンケート調査を実施した。アンケートの対象は公益社団法人山形県宅地建物取引業協会の会員である。

なお、本調査はP2のとおり定性調査であり、具体的な取引件数、成約価格等の定量調査ではない。

- (1) 実施時期 令和2年10月
- (2) 調査方法 公益社団法人山形県宅地建物取引業協会の会員に対するアンケート調査
- (3) 発送数 650
- (4) 回収数 114（回収率：17.5%）
- (5) 地域区分 東南村山、西北村山、置賜、庄内北部、庄内南部、最上の6つに地域区分し集計した。

<山形県内地図>



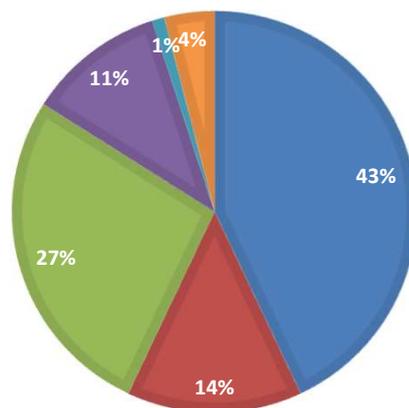
<回収率等>

地域区分	発送数	回答数	回収率
東南村山	289	49	17.0%
西北村山	105	16	15.2%
置賜	118	31	26.3%
庄内北部	51	13	25.5%
庄内南部	64	1	1.6%
最上	23	4	17.4%
合計	650	114	17.5%

※回収率は、発送数を事務所所在地を基準とし、回答数は、主な営業地域により計算している。

「回答者の主な営業地域」

- 東南村山 ■ 西北村山 ■ 置賜
- 庄内北部 ■ 庄内南部 ■ 最上



<地域区分の詳細>

東南村山	山形市, 上山市, 天童市, 山辺町, 中山町
西北村山	寒河江市, 東根市, 村山市, 尾花沢市, 河北町, 西川町, 朝日町, 大江町, 大石田町
置賜	米沢市, 南陽市, 長井市, 高畠町, 川西町, 小国町, 白鷹町, 飯豊町
庄内北部	酒田市, 遊佐町
庄内南部	鶴岡市, 庄内町, 三川町
最上	新庄市, 金山町, 最上町, 舟形町, 真室川町, 大蔵村, 鮭川村, 戸沢村

2. 動向判断指数（D I）等について

（1）動向判断指数（D I）

① D Iとは

D Iとは、Diffusion Index（ディフュージョン・インデックス）の略で、現状や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されている。

本調査においては、D Iとして指数化することにより調査項目の時系列把握や地域間比較を行ったりすることが容易となる。

② D Iの算出方法

本調査におけるD Iの算出方法は、各判断項目について上昇（増加）から下落（減少）までの5段階または3段階の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計して全回答数に対する構成比率を求め、次式により算出する。

<算出方法（5段階の例）>

住宅地の地価	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	不明 無回答
回答数	A	B	C	D	E	F

$$D I = \{ (A \times 2) + (B \times 1) + (D \times -1) + (E \times -2) \} \div 2 \div (A + B + C + D + E) \times 100$$

<算出方法（3段階の例）>

建築資材の価格	上昇	横ばい	下落	不明 無回答
回答数	A	B	C	D

$$D I = (A - C) \div (A + B + C) \times 100$$

※D Iが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のD Iの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

（2）中央値

中央値とは、データを大きさの順に並べたとき、全体の中央にくる値、データの数が偶数の時は、中央にある二つの値の平均値。

山形県内不動産市場動向アンケート（第3回）

公益社団法人 山形県宅地建物取引業協会
 一般社団法人 山形県不動産鑑定士協会

・県内における貴社（支店・営業所の場合は当該支店・営業所）の主な営業地域についてお聞かせください（最も取扱件数の多い地域を一つ選んで、○をつけてください。）。

1.山形市	2.上山市	3.天童市	4.山辺町	5.中山町
6.寒河江市	7.河北町	8.西川町	9.朝日町	10.大江町
11.村山市	12.東根市	13.尾花沢市	14.大石田町	
15.米沢市	16.南陽市	17.高畠町	18.川西町	
19.長井市	20.小国町	21.白鷹町	22.飯豊町	
23.酒田市	24.遊佐町			
25.鶴岡市	26.庄内町	27.三川町		
28.新庄市	29.金山町	30.最上町	31.舟形町	32.真室川町
35.戸沢村				33.大蔵村
				34.鮭川村

以下では、主な営業地域における全般的な傾向について、該当する項目一つに○をつけてください。

問 1	現在の地価(R2.10.1)を、1年前(R1.10.1)と比較して、どのように感じていますか？					
住宅地の地価	1.大きく上昇	2.やや上昇	3.横ばい	4.やや下落	5.大きく下落	6.不明
商業地の地価	1.大きく上昇	2.やや上昇	3.横ばい	4.やや下落	5.大きく下落	6.不明

問 2	1年後の地価(R3.10.1)は、現在(R2.10.1)と比較してどのように推移すると予測しますか？					
住宅地の地価	1.大きく上昇	2.やや上昇	3.横ばい	4.やや下落	5.大きく下落	6.不明
商業地の地価	1.大きく上昇	2.やや上昇	3.横ばい	4.やや下落	5.大きく下落	6.不明

問 3	現在の取引件数(R2.10.1)は、1年前(R1.10.1)と比較してどのように感じていますか？					
住宅地の取引件数	1.大きく増加	2.やや増加	3.横ばい	4.やや減少	5.大きく減少	6.不明
商業地の取引件数	1.大きく増加	2.やや増加	3.横ばい	4.やや減少	5.大きく減少	6.不明

問 4	1年後の取引件数(R3.10.1)は、現在(R2.10.1)と比較してどのように推移すると予測しますか？					
住宅地の取引件数	1.大きく増加	2.やや増加	3.横ばい	4.やや減少	5.大きく減少	6.不明
商業地の取引件数	1.大きく増加	2.やや増加	3.横ばい	4.やや減少	5.大きく減少	6.不明

問 5	現在の賃料水準(R2.10.1)は、1年前(R1.10.1)と比較してどのように感じていますか？					
居住用物件	1.大きく上昇	2.やや上昇	3.横ばい	4.やや下落	5.大きく下落	6.不明
店舗・事務所等	1.大きく上昇	2.やや上昇	3.横ばい	4.やや下落	5.大きく下落	6.不明

問 6	特に地価の変動が著しいエリアや土地価格・不動産取引の現状、今後の動向予想、その他のご意見など、ご自由にお書きください。					

〔2〕 アンケート集計結果

1. 調査結果の概要と動向判断指数（D I）による分析

（1）調査結果の概要

■ 住宅地の地価

東南村山地域と西北村山地域のみが強含みである状況。

住宅地価格D I（実感）をみると、昨年からの地価との比較においては、東南村山地域のみが2.2と上昇が見られているが、その他の地域については横這いから下落であると見られている。

来年の地価の推移については、サンプル数が少なかった庄内南部地域のみ横這いで、県内のその他全地域で下落と予測されている。地域別では、置賜地域と庄内全地域で幾分改善傾向を示しているが、今年上昇であった西北村山地域が上昇から下落に転じると予測されているほか、その他の地域も下落拡大が予測されており、県全体においては弱含みの状況が続いている。深刻化する人口の減少に追い打ちをかけるようなコロナ禍の影響等により取引の動向に不透明感が増していることなどが要因と見られる。

■ 商業地の地価

東南村山地域のみ強含み。

商業地価格D I（実感）をみると、昨年からの地価との比較においては、サンプル数が少なかった庄内南部地域のみ横這いで、その他の地域については下落であると見られている。

来年の地価の推移については、住宅地と同様に県内のほぼ全地域で下落と予測されている。地域別では、庄内全地域については幾分改善傾向を示しているが、その他の地域については、今年上昇であった東南村山地域が下落に転じると予測されているほか、それ以外の地域でも引き続きやや下落から下落すると予測されており、商業地の地価も住宅地価格と同様に県全体において弱含みとなっている。

■ 問6：エリアや土地価格・不動産取引の現状、今後の動向予想、その他のご意見

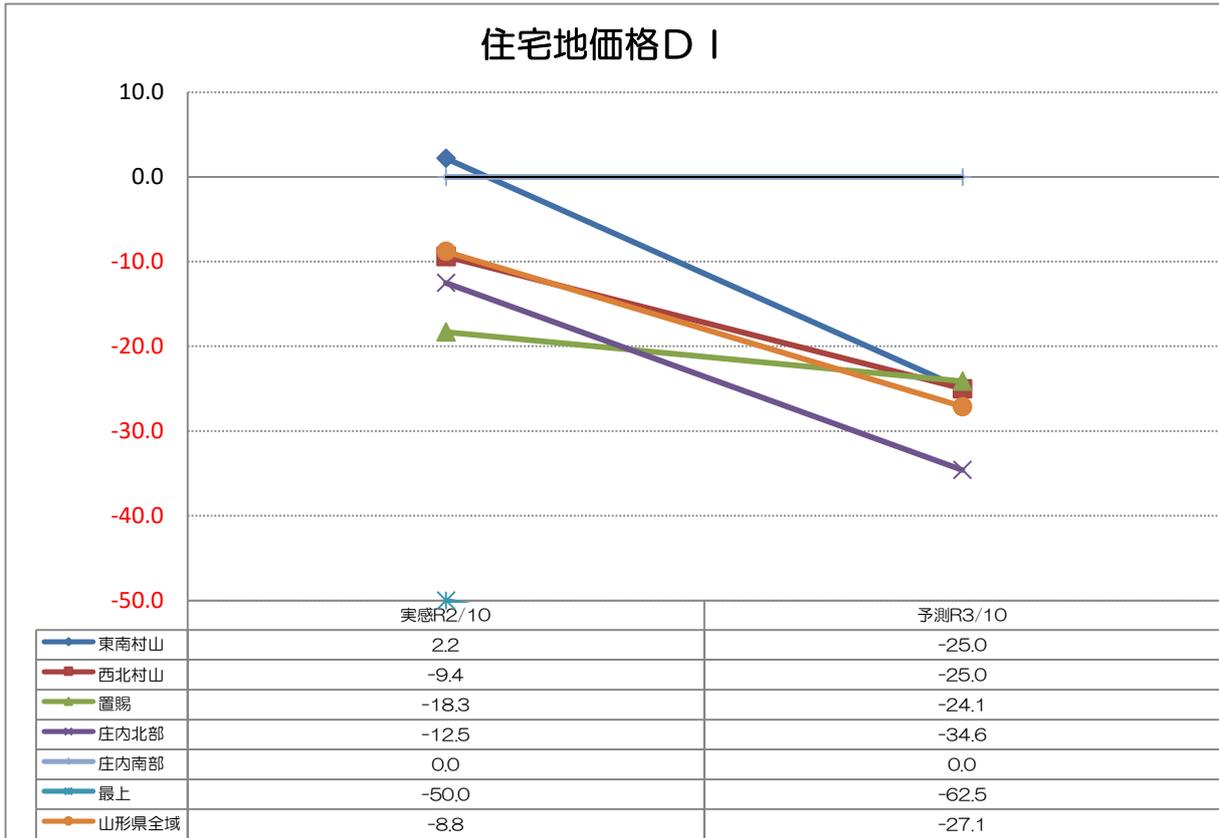
① 東南村山

- 条件の良い土地は引き合いが多く、成約に至る傾向に変わりないように思われる。（山形市）
- 現在のところ地価に対するコロナ禍の顕著な影響は見られないが、今後は地価及び取引件数共に大きく下落ないし減少していく可能性が高いものと予想される。特に商業地域における地価及び家賃の下落が見込まれる。（山形市）
- コロナの影響で収入減少が見込まれ家計支出が減少する。これにより個人消費が落ち込み、商業は引き続き苦戦すると思われる。飲食店は低迷が続くと思われる。製造業も低下が続くことから新しい投資が少ないと思われ、先行き不動産業もつらい時期を迎えそう。（山形市）
- 山形県の不況は製造業の不振が表面化してから出てくると思う。まだ、観光業、飲食業、宿泊業以外では顕著に出て来ていないが、都市部では既に出ており、一年後には必ず山形にも大きな波となって来るはず。その時の失業者対策により消費行動も変わるだろう。（山形市）
- 思ったよりコロナの影響は受けてないように感じるが、もう少しで市場に余波が来ると思われる。（山形市）
- 各企業共、出店、増床計画が低下している。（山形市）
- コロナ禍の影響により、建築を含めた予算額が減り、土地の価格も下落すると予想される。また、顧客数も減少し、土地価格の下落を助長すると思われる。（山形市）

- 市内中心の土地はよく売れている。(天童市)
 - コロナ禍の悪影響が少しずつ出ていると思う。今後もこの状況がしばらく続くので注視していきたい。(天童市)
 - 人口減少、高齢化等の影響で空き家となる割合がさらに増加し、買い手のつかない物件がさらに増えてくると予想している。(天童市)
- ② 西北村山
- 分譲宅地造成地の分譲地への需要は強含みで推移している。(寒河江市)
 - 住宅地についてはローン減税13年の影響もあり、取引件数は横這いとなっているようだ。(寒河江市)
 - コロナウイルス感染症に対する将来の不安により、今年12月以降は土地・中古住宅価格は15%以上下がると思われる。当地区は今年の新築住宅の着工は(4月~6月)例年と比較し30%程多くなっているが、10月以降は大幅に減少するものと思う。その中でも注文住宅は大幅に減少し(50%減)、建売住宅系ハウスメーカーの工事業者の維持の為に大幅に増加するでしょう。建売住宅の在庫は令和3年3月末日で50%は増加するでしょう。賃貸については殆ど動きがないので、来年2月~3月には相当厳しいと思う。(東根市)
 - 過疎が最大の問題点。(尾花沢市)
- ③ 置賜
- 米沢の土地価格の変動はあまりないように思える。来年以降は買い控えるお客様が増えてくるように思う。新築などは厳しくなると思われる。(米沢市)
 - コロナの影響で市中心部の飲食店街のテナント等も空いて来ており、それに伴ない地価の下落、賃料の下落は続くと思われる。(米沢市)
 - コロナの影響かアパート入居者なし、出て行く人だけだった。人口減少等不安感あり。(南陽市)
 - 居住用賃貸物件の空室が増加し、賃料が下落する。(高畠町)
- ④ 庄内北部
- 酒田市だけでなく、人口の減少が大きく影響してくると思う。(酒田市)
 - アフターコロナの影響がどのくらい出るのか気になっている。(酒田市)
- ⑤ 庄内南部
- ⑥ 最上
- 地域の政策に伴って、政策が正しければ人々は資本経済を追いかけていくような社会になっているので、ますますシュリンクして行くのだろうと思う。(新庄市)

(2) 動向判断指数 (D I) による分析

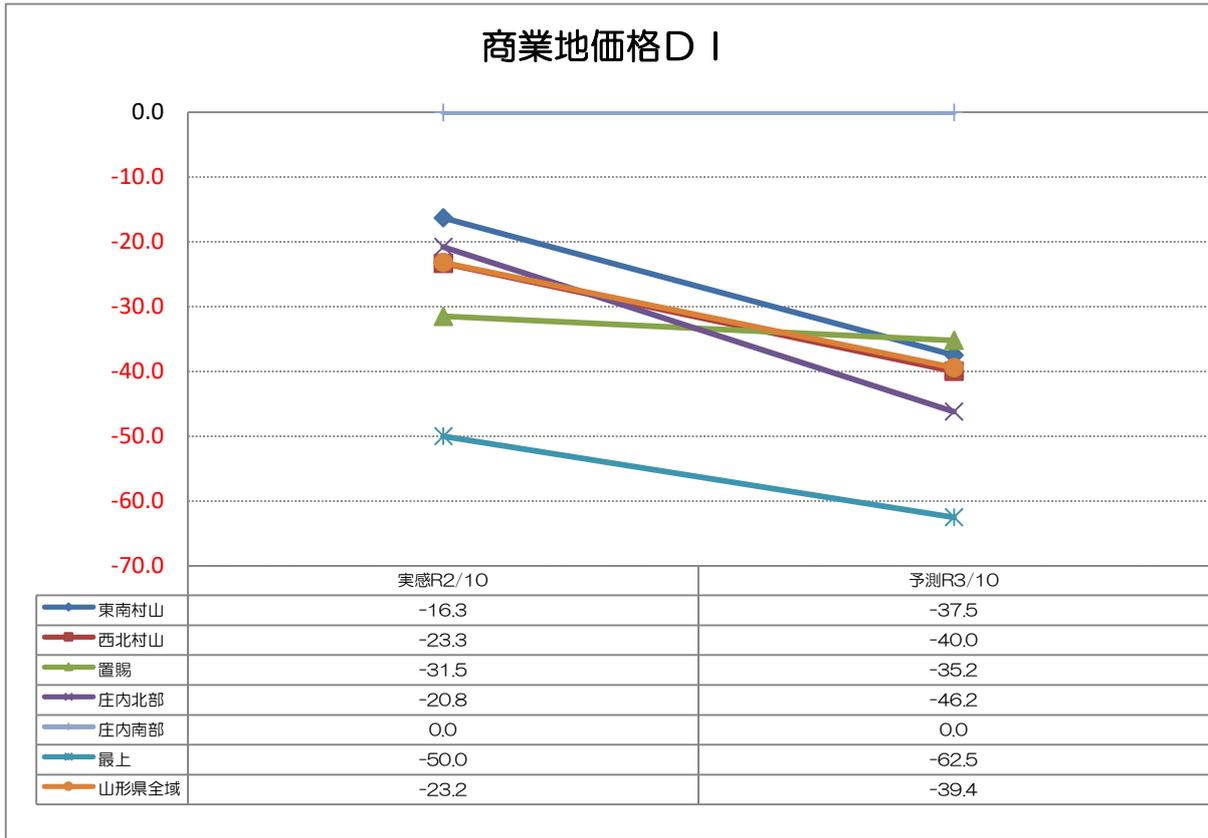
問1, 2



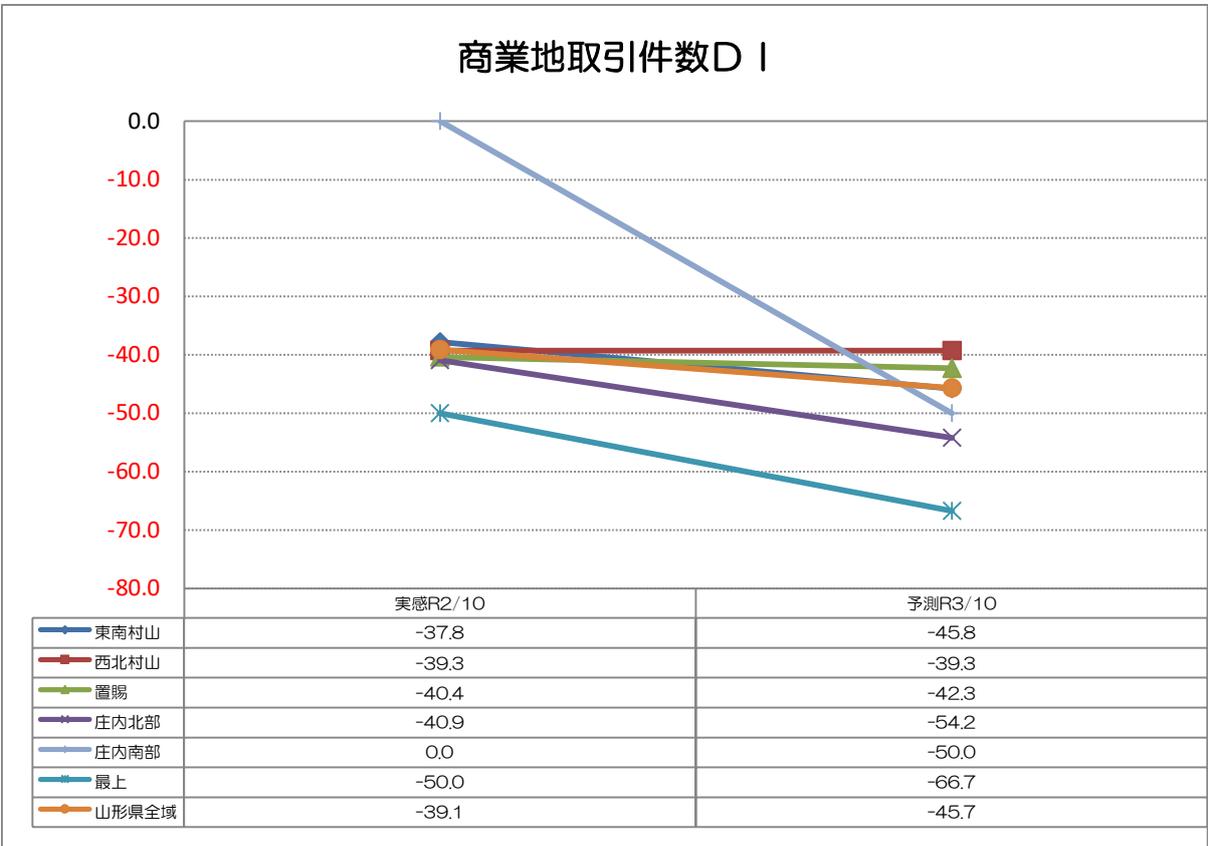
問3, 4



問1, 2



問3, 4



問5

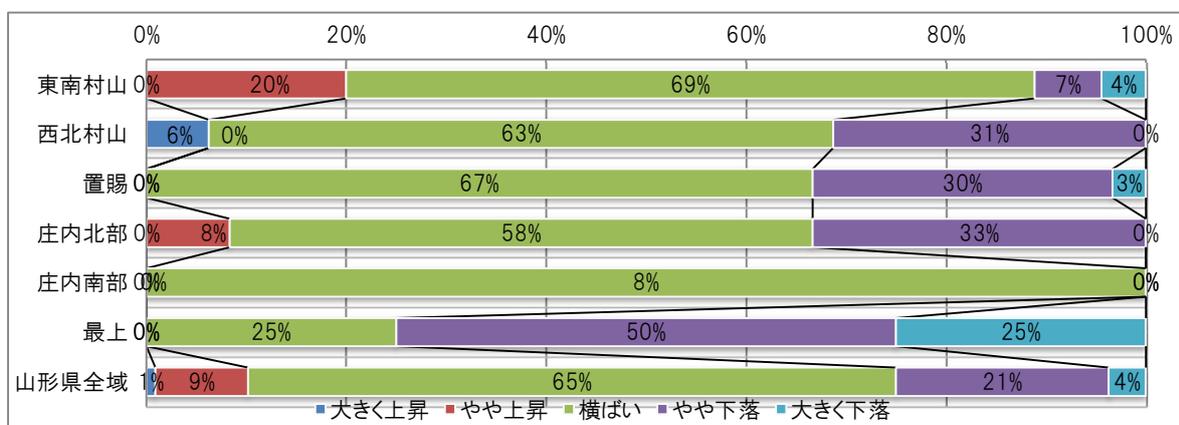


2. 設問ごとの回答内訳

問1:1年前(R1.10.1時点)の地価との比較

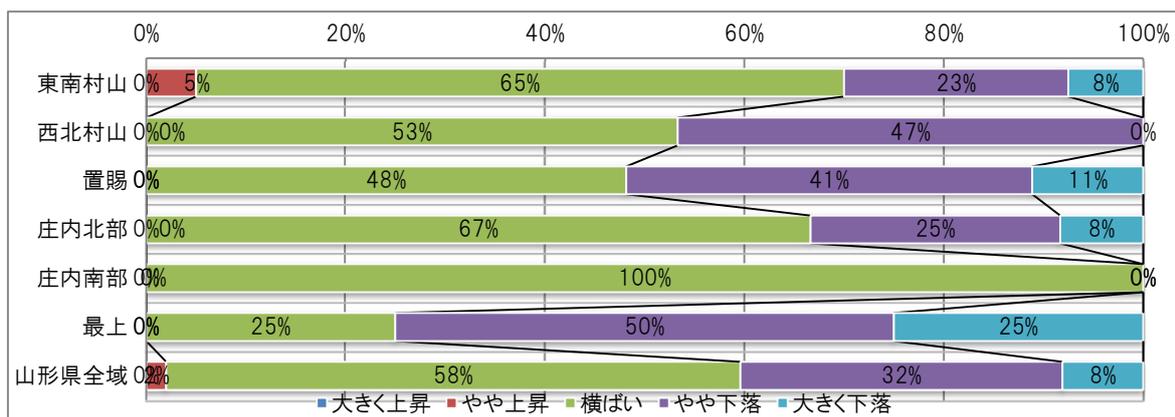
【住宅地】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	2.2	0	9	31	3	2	45	0	45
		0%	20%	69%	7%	4%	100%		
西北村山	-9.4	1	0	10	5	0	16	0	16
		6%	0%	63%	31%	0%	100%		
置賜	-18.3	0	0	20	9	1	30	1	31
		0%	0%	67%	30%	3%	100%		
庄内北部	-12.5	0	1	7	4	0	12	1	13
		0%	8%	58%	33%	0%	100%		
庄内南部	0.0	0	0	1	0	0	1	0	1
		0%	0%	8%	0%	0%	8%		
最上	-50.0	0	0	1	2	1	4	0	4
		0%	0%	25%	50%	25%	100%		
山形県全域	-8.8	1	10	70	23	4	108	2	110
		1%	9%	65%	21%	4%	100%		



【商業地】

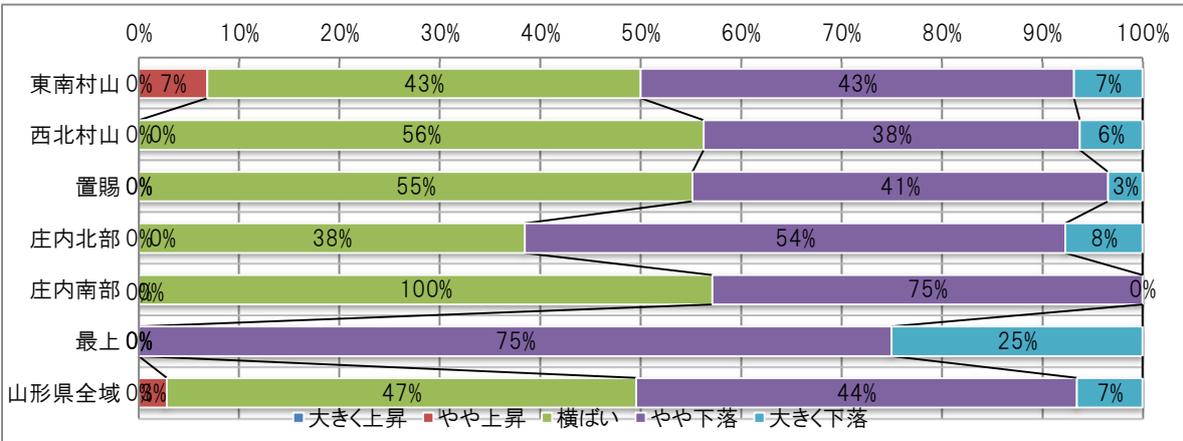
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-16.3	0	2	26	9	3	40	2	42
		0%	5%	65%	23%	8%	100%		
西北村山	-23.3	0	0	8	7	0	15	0	15
		0%	0%	53%	47%	0%	100%		
置賜	-31.5	0	0	13	11	3	27	4	31
		0%	0%	48%	41%	11%	100%		
庄内北部	-20.8	0	0	8	3	1	12	1	13
		0%	0%	67%	25%	8%	100%		
庄内南部	0.0	0	0	1	0	0	1	0	1
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
最上	-50.0	0	0	1	2	1	4	0	4
		0%	0%	25%	50%	25%	100%		
山形県全域	-23.2	0	2	57	32	8	99	7	106
		0%	2%	58%	32%	8%	100%		



問2:1年後(R3.10.1時点)の地価の予測

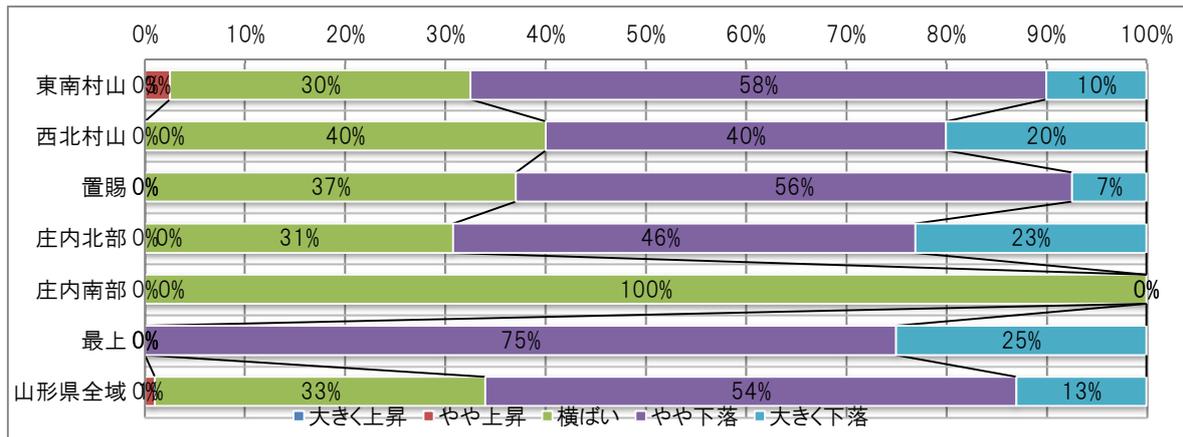
【住宅地】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-25.0	0	3	19	19	3	44	1	45
		0%	7%	43%	43%	7%	100%		
西北村山	-25.0	0	0	9	6	1	16	0	16
		0%	0%	56%	38%	6%	100%		
置賜	-24.1	0	0	16	12	1	29	2	31
		0%	0%	55%	41%	3%	100%		
庄内北部	-34.6	0	0	5	7	1	13	0	13
		0%	0%	38%	54%	8%	100%		
庄内南部	0.0	0	0	1	0	0	1	0	1
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
最上	-62.5	0	0	0	3	1	4	0	4
		0%	0%	0%	75%	25%	100%		
山形県全域	-27.1	0	3	50	47	7	107	3	110
		0%	3%	47%	44%	7%	100%		



【商業地】

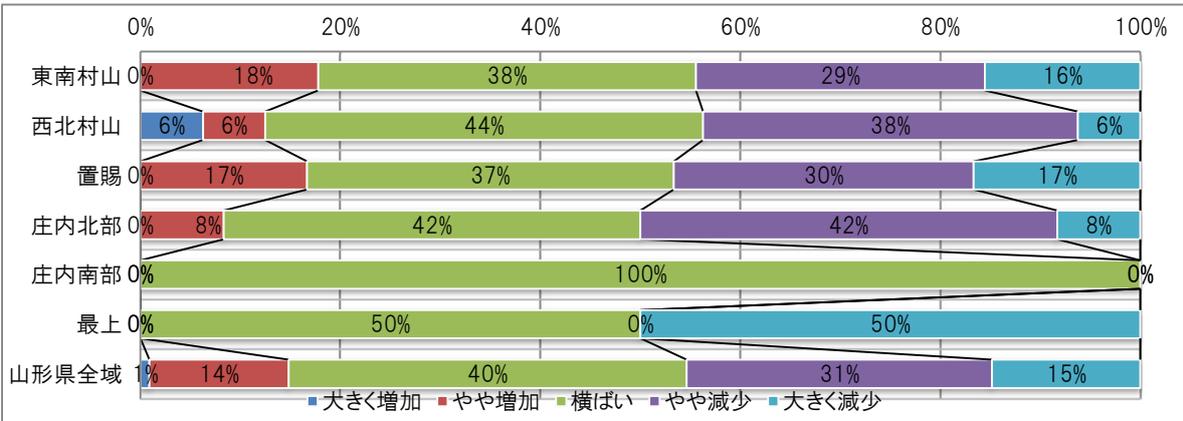
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-37.5	0	1	12	23	4	40	3	43
		0%	3%	30%	58%	10%	100%		
西北村山	-40.0	0	0	6	6	3	15	0	15
		0%	0%	40%	40%	20%	100%		
置賜	-35.2	0	0	10	15	2	27	4	31
		0%	0%	37%	56%	7%	100%		
庄内北部	-46.2	0	0	4	6	3	13	0	13
		0%	0%	31%	46%	23%	100%		
庄内南部	0.0	0	0	1	0	0	1	0	1
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
最上	-62.5	0	0	0	3	1	4	0	4
		0%	0%	0%	75%	25%	100%		
山形県全域	-39.4	0	1	33	53	13	99	7	107
		0%	1%	33%	54%	13%	100%		



問3:1年前(R1.10.1時点)の取引件数との比較

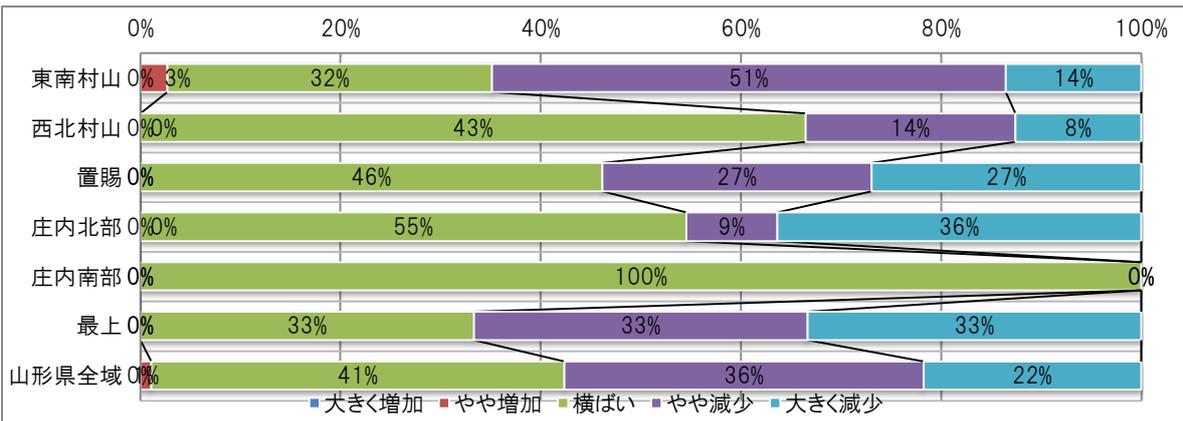
【住宅地】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-21.1	0	8	17	13	7	45	0	45
		0%	18%	38%	29%	16%	100%		
西北村山	-15.6	1	1	7	6	1	16	0	16
		6%	6%	44%	38%	6%	100%		
置賜	-23.3	0	5	11	9	5	30	1	31
		0%	17%	37%	30%	17%	100%		
庄内北部	-25.0	0	1	5	5	1	12	1	13
		0%	8%	42%	42%	8%	100%		
庄内南部	0.0	0	0	1	0	0	1	0	1
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
最上	-50.0	0	0	2	0	2	4	0	4
		0%	0%	50%	0%	50%	100%		
山形県全域	-22.2	1	15	43	33	16	108	2	110
		1%	14%	40%	31%	15%	100%		



【商業地】

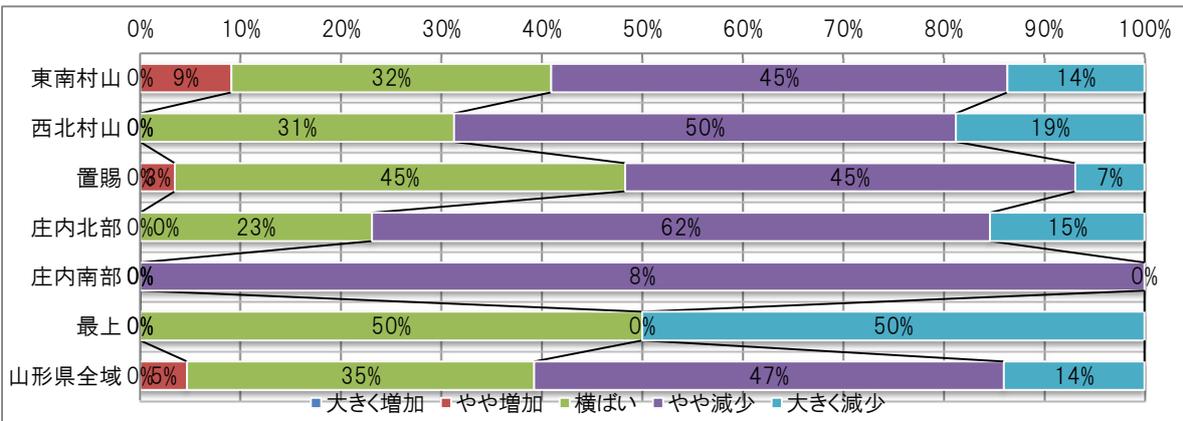
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-37.8	0	1	12	19	5	37	6	43
		0%	3%	32%	51%	14%	100%		
西北村山	-39.3	0	0	6	5	3	14	1	15
		0%	0%	43%	14%	8%	100%		
置賜	-40.4	0	0	12	7	7	26	4	30
		0%	0%	46%	27%	27%	100%		
庄内北部	-40.9	0	0	6	1	4	11	2	13
		0%	0%	55%	9%	36%	100%		
庄内南部	0.0	0	0	1	0	0	1	0	1
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
最上	-50.0	0	0	1	1	1	3	1	4
		0%	0%	33%	33%	33%	100%		
山形県全域	-39.1	0	1	38	33	20	92	14	106
		0%	1%	41%	36%	22%	100%		



問4:1年後(R3.10.1時点)の取引件数の予測

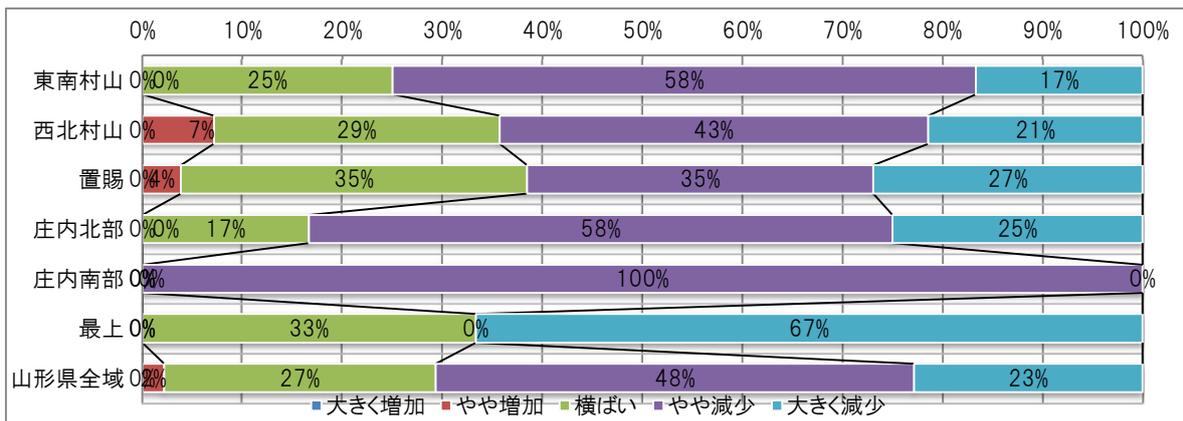
【住宅地】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-31.8	0	4	14	20	6	44	1	45
		0%	9%	32%	45%	14%	100%		
西北村山	-43.8	0	0	5	8	3	16	0	16
		0%	0%	31%	50%	19%	100%		
置賜	-27.6	0	1	13	13	2	29	2	31
		0%	3%	45%	45%	7%	100%		
庄内北部	-46.2	0	0	3	8	2	13	0	13
		0%	0%	23%	62%	15%	100%		
庄内南部	-50.0	0	0	0	1	0	1	0	1
		0%	0%	0%	8%	0%	8%		
最上	-50.0	0	0	2	0	2	4	0	4
		0%	0%	50%	0%	50%	100%		
山形県全域	-35.0	0	5	37	50	15	107	3	110
		0%	5%	35%	47%	14%	100%		



【商業地】

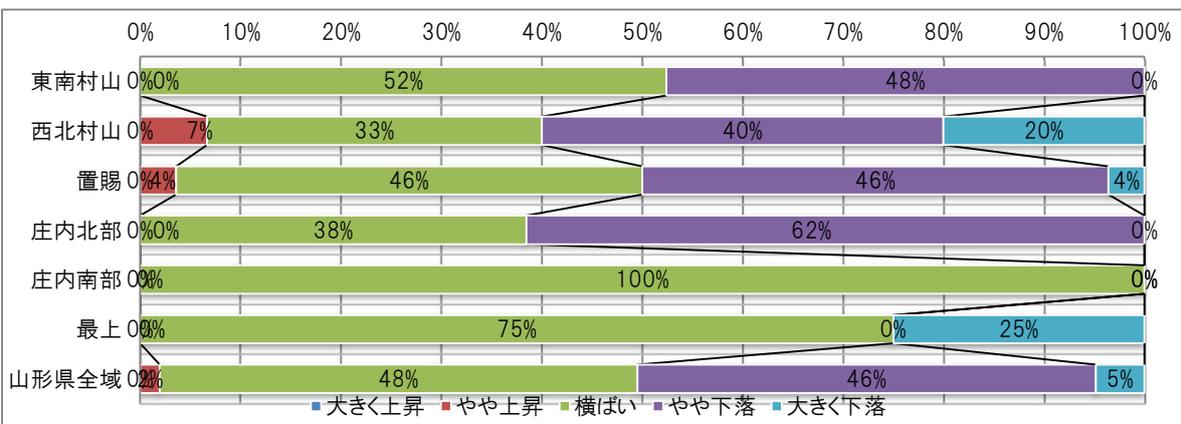
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-45.8	0	0	9	21	6	36	5	41
		0%	0%	25%	58%	17%	100%		
西北村山	-39.3	0	1	4	6	3	14	1	15
		0%	7%	29%	43%	21%	100%		
置賜	-42.3	0	1	9	9	7	26	5	31
		0%	4%	35%	35%	27%	100%		
庄内北部	-54.2	0	0	2	7	3	12	1	13
		0%	0%	17%	58%	25%	100%		
庄内南部	-50.0	0	0	0	1	0	1	0	1
		0%	0%	0%	100%	0%	100%		
最上	-66.7	0	0	1	0	2	3	1	4
		0%	0%	33%	0%	67%	100%		
山形県全域	-45.7	0	2	25	44	21	92	13	105
		0%	2%	27%	48%	23%	100%		



問5:1年前(R1.10.1時点)の賃料との比較

【住居用物件】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-23.8	0	0	22	20	0	42	3	45
		0%	0%	52%	48%	0%	100%		
西北村山	-36.7	0	1	5	6	3	15	1	16
		0%	7%	33%	40%	20%	100%		
置賜	-25.0	0	1	13	13	1	28	2	30
		0%	4%	46%	46%	4%	100%		
庄内北部	-30.8	0	0	5	8	0	13	0	13
		0%	0%	38%	62%	0%	100%		
庄内南部	0.0	0	0	1	0	0	1	0	1
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
最上	-25.0	0	0	3	0	1	4	0	4
		0%	0%	75%	0%	25%	100%		
山形県全域	-26.7	0	2	49	47	5	103	6	109
		0%	2%	48%	46%	5%	100%		



【店舗・事務所等】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
東南村山	-42.7	0	0	9	29	3	41	2	43
		0%	0%	22%	71%	7%	100%		
西北村山	-50.0	0	0	4	6	4	14	2	16
		0%	0%	29%	43%	29%	100%		
置賜	-36.0	0	0	9	14	2	25	5	30
		0%	0%	36%	56%	8%	100%		
庄内北部	-42.3	0	0	4	7	2	13	0	13
		0%	0%	31%	54%	15%	100%		
庄内南部	-50.0	0	0	0	1	0	1	0	1
		0%	0%	0%	100%	0%	100%		
最上	-50.0	0	0	2	0	2	4	0	4
		0%	0%	50%	0%	50%	100%		
山形県全域	-42.3	0	0	28	57	13	98	9	107
		0%	0%	29%	58%	13%	100%		

